

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling **Veilingstraat 10, Utrecht**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Status: definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

‘VEILINGSTRAAT 10, UTRECHT’

Naam: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Veilingstraat 10, Utrecht
Datum: November 2023
Versie: Definitief

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEDING	3
1.2	M.E.R.-BEOORDELING	3
1.3	LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2	KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN	5
2.1	VOORGENOMEN ONTWIKKELING	5
2.2	LOCATIEKENMERKEN	6
2.3	HET GEBRUIK VAN NATUURLIJKE HULPBRONNEN EN PRODUCTIE VAN AFVALSTOFFEN	9
2.4	VERONTREINIGING EN HINDER	9
2.5	RISICO OP ONGEVALLen, SPECIFIEK MET GEVAARLIJKE STOFFEN OF TECHNOLOGIEËN	9
2.6	TIJDELIJKE HINDER	9
2.7	CUMULATIE	10
HOOFDSTUK 3	BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN	11
3.1	VERKEER	11
3.2	PARKEREN	12
3.3	GELUID	13
3.4	LUCHTKWALITEIT	14
3.5	WATER	16
3.6	ECOLOGIE	17
3.7	BODEM	19
3.8	GEZONDHEID	20
3.9	TRILLINGEN	21
3.10	KLIIMAATADAPTATIE	21
3.11	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	22
3.12	WINDHINDER	23
3.13	BEZONNING	24
3.14	GEUR	26
3.15	EXTERNE VEILIGHEID	26
3.16	MAATREGELEN	27
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE	28

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende aanvraag vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft betrekking op de voorgenomen ontwikkeling op een perceel aan de Veilingstraat 10 in Utrecht. De locatie ligt in het centrum van Utrecht ten zuidwesten van het stadscentrum. Het plangebied bestaat uit een bedrijfslocatie met een bedrijfsgebouw en erfverharding. De bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn beëindigd.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen naar een woonlocatie met 110 appartementen en een commerciële/maatschappelijke plint op de begane grond. Hiermee wordt voorkomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van leegstand en wordt tevens ingespeeld op de woningbehoefte van de kern Utrecht.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (Bron: ArcGIS)

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is daarom een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. De drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden. Er is daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Voorliggende aanvraag vormvrije m.e.r.-beoordeling beschrijft de milieueffecten van de ontwikkeling. Het bevoegd gezag toetst op basis van de criteria uit bijlage III van het Besluit m.e.r. of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

1.2 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (kolom 3, plannen);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Het realiseren van woningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*. Het realiseren van woningen is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is geen sprake van het realiseren van 2.000 of meer woningen en wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden. Het oppervlak van het gehele plangebied bedraagt namelijk circa 2.945 m². Daarnaast gaat het niet om 2.000, maar slechts 110 woningen en een commerciële/maatschappelijke plint. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Op basis van voorliggende aanvraagnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit waarin zij motiveert of de ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen heeft die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

1.2.1 Inhoud en doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inhoudelijk gaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling in op de *mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu* als gevolg van het initiatief. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt:

- De kenmerken van de activiteit;
- De plaats van de activiteit (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Het doel van de notitie is om op objectieve wijze informatie over mogelijke, relevante milieugevolgen van het project te verzamelen en te presenteren.

1.2.2 Betrokken partijen

Voor de voorgenomen ontwikkeling is Ten Brinke de initiatiefnemer. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling is de gemeente Utrecht het bevoegd gezag.

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de gemeenteraad van Utrecht het bevoegd gezag. Daarnaast worden de provincie Utrecht, Waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en eventueel andere vooroverlegpartners geïnformeerd inzake voorliggend project.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven. Daarbij komen aanleiding, achtergronden en uitgangspunten aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke milieueffecten van het project. In hoofdstuk 4 wordt bij wijze van samenvatting de beoordeling gedaan van de omstandigheden van het voornemen. Hierin wordt tevens de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven.

HOOFDSTUK 2 KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen ontwikkeling en de projectlocatie.

2.1 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van het plangebied naar een woonlocatie met 110 appartementen en een commerciële/maatschappelijke plint. Omwille van deze herontwikkeling wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt en erfverharding gesaneerd. Concreet gaat het om de bouw van 110 appartementen voor de sociale huursector en een commerciële/maatschappelijke plint. Het zuidwestelijk deel van het gebouw krijgt een hoogte van maximaal 37 meter. Het deel aan de noordzijde wordt maximaal 16 meter hoog en het westelijk deel wordt maximaal 10 meter hoog waarbij een klein gedeelte maximaal 3 meter hoog wordt. Het midden terrein van het plangebied wordt zoveel als mogelijk groen ingericht. Indien mogelijk wordt er gekozen voor halverharding. Het deel aan de westzijde van het plangebied wordt ingericht voor parkeergelegenheden.

Het fietsparkeren voor de de commerciële/maatschappelijke plint wordt in de nabije omgeving opgelost. De fietsparkeerplekken voor de appartementen worden in pandig gerealiseerd. Het streven is om de auto parkeerplaatsen op eigen terrein of in de parkeergarage van de naast gelegen ontwikkeling Heycop te realiseren. De parkeergelegenheid voor de commerciële/maatschappelijke plint wordt gezocht in de omgeving.

Op de begane grond zal ruimte zijn voor maatschappelijke of commerciële functies van circa 350 m². De appartementen worden verdeeld over 11 verdiepingen. De appartementen worden gerealiseerd voor de sociale huursector.



Afbeelding 2: Impressie gewenste ontwikkeling¹ (rode cirkel) (Bron: Atlas leefomgeving)

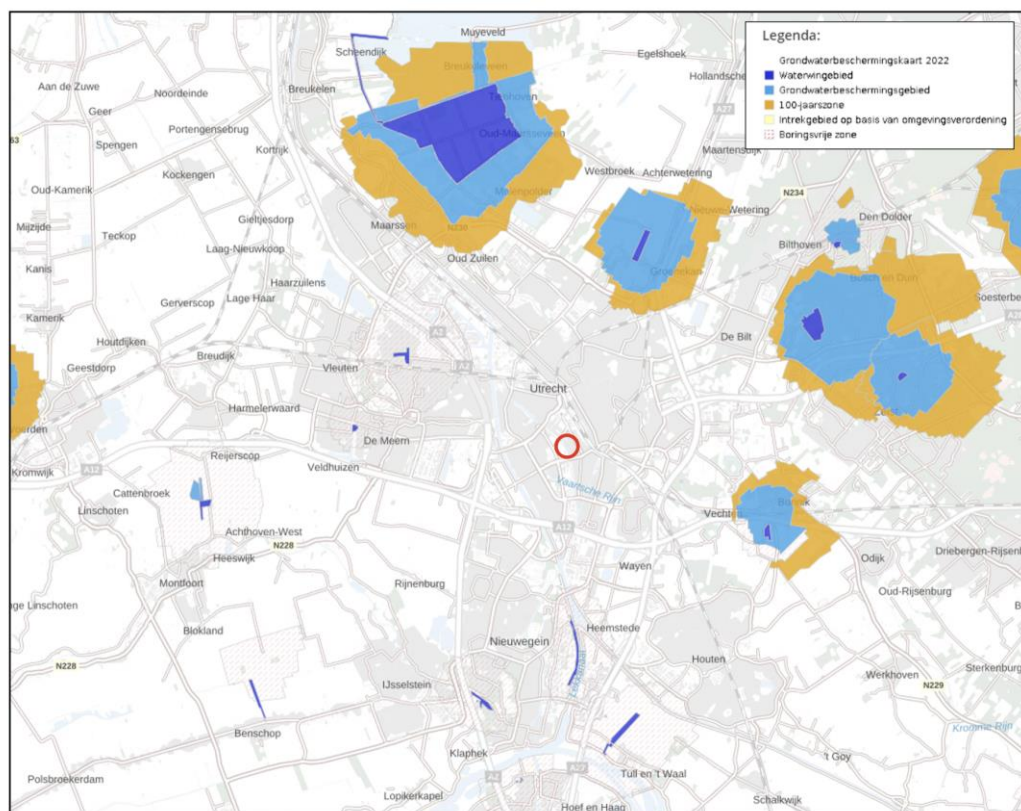
¹ Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de bijgevoegde impressies.

2.2 Locatiekenmerken

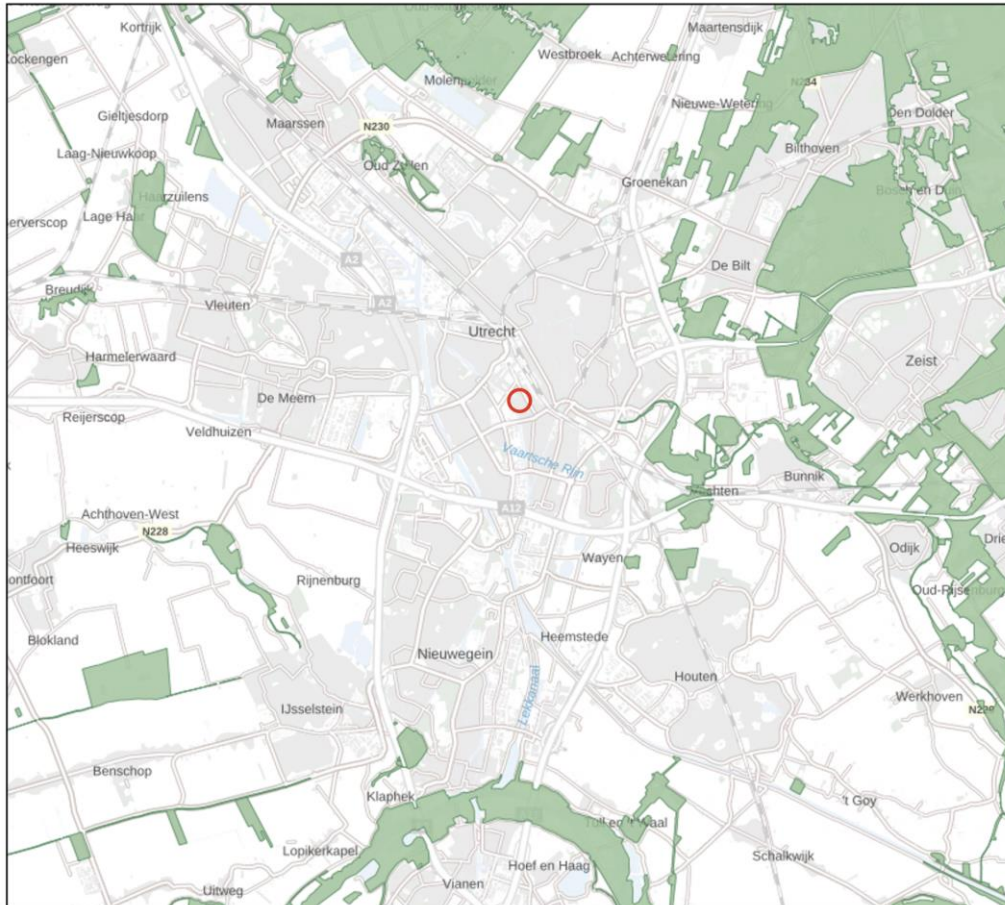
Het plangebied ligt ten zuidwesten van het stadscentrum van Utrecht aan de Veilingstraat 10. Aan de noordzijde van het plangebied komt overwegend woningbouw voor met op de begane grond veelal functies als kantoren, recreatievoorzieningen, sportvoorzieningen, lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en horeca. Aan de oostzijde van het plangebied komt woningbouw voor evenals aan de zuidzijde van het plangebied. De woningbouw aan de zuidzijde is in ontwikkeling. Het voornemen is om hier appartementengebouwen te realiseren. De appartementengebouwen aan zuidoostzijde worden 16,5 meter hoog en aan de zuidwestzijde 14 meter. Verder wordt het gebied groen ingericht. Aan de westzijde van het plangebied is de Veilinghaven gelegen.

Voor het overige wordt de omgeving van het plangebied overwegend bepaald door centrumfuncties. Ten noordoosten van het plangebied lopen meerdere spoorlijnen en is het centraal station Utrecht gelegen. Het plangebied zelf heeft betrekking op een bedrijfsperceel met een bedrijfsverzamelgebouw waarin meerdere bedrijven zijn gevestigd.

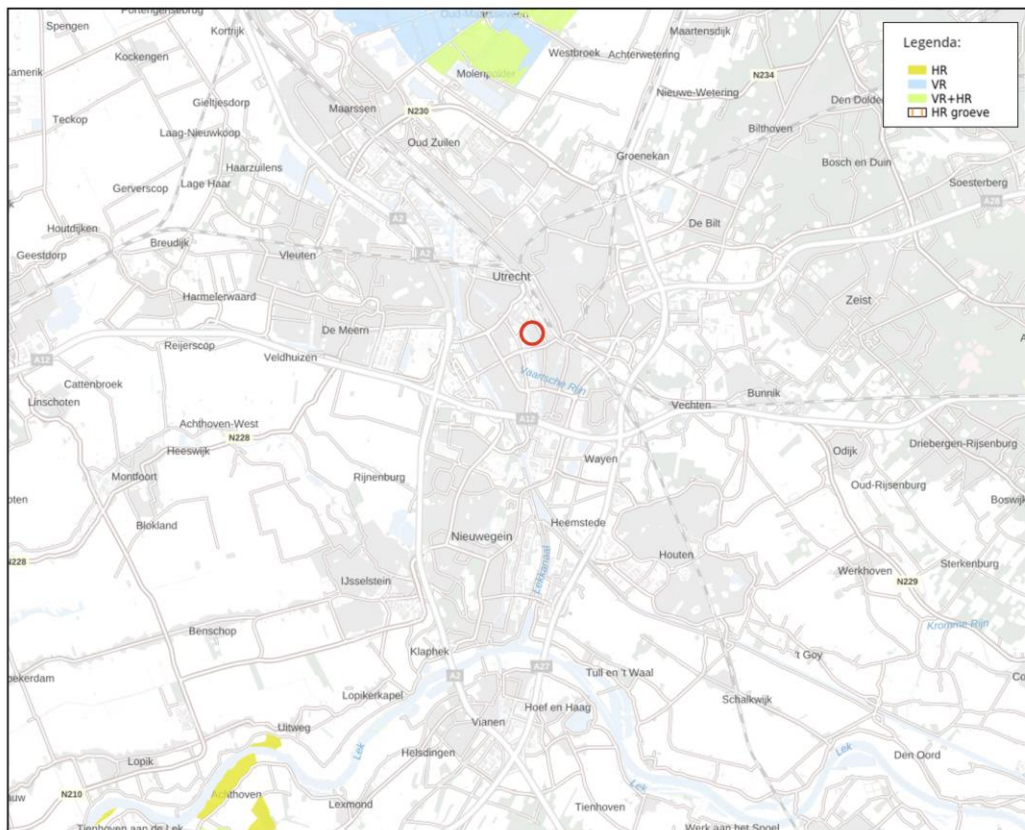
Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden (zie afbeelding 2). Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk Nederland bevinden zich op circa 2,1 kilometer ten westen van het plangebied (afbeelding 3). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' bevindt zich op circa 6,6 kilometer (zie afbeelding 4). Ook bevindt het plangebied zich niet in een stiltegebied (zie afbeelding 5).



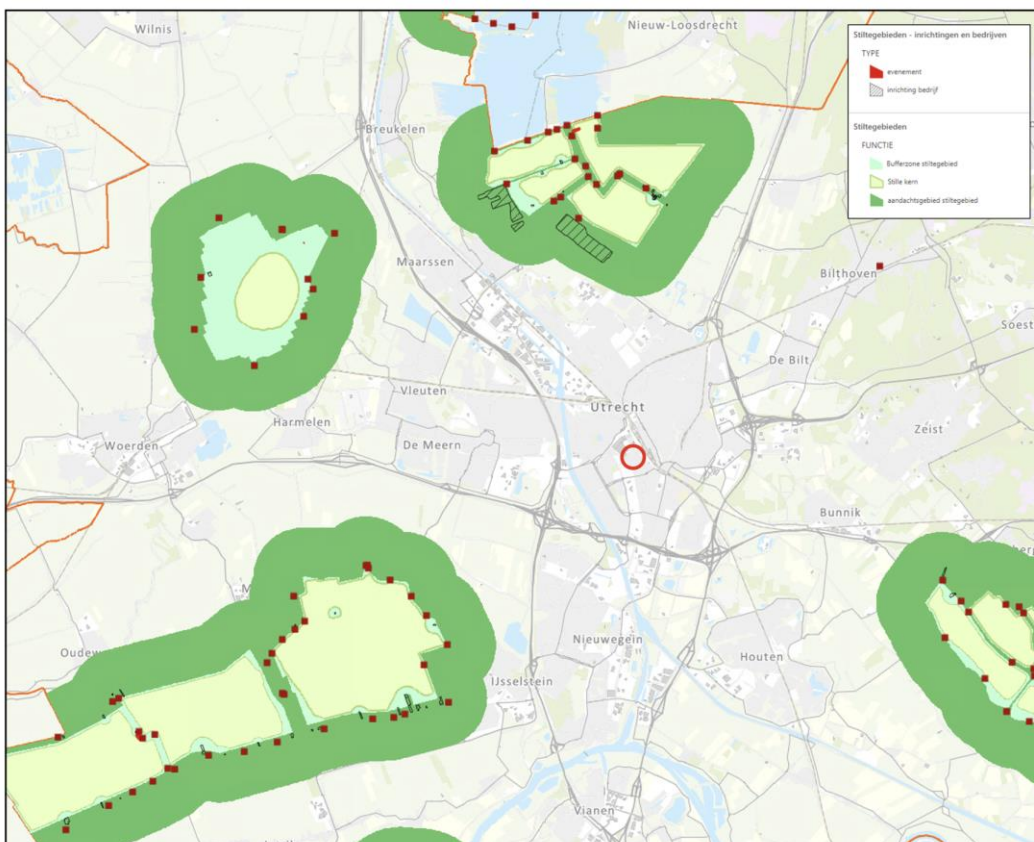
Afbeelding 2: Grondwaterbeschermingsgebieden nabij het plangebied (rode cirkel) (Bron: Atlas leefomgeving)



Afbeelding 3: Natuurnetwerk Nederland nabij het plangebied (rode cirkel) (Bron: Atlas leefomgeving)



Afbeelding 4: Natura 2000-gebieden nabij het plangebied (rode cirkel) (Bron: Atlas leefomgeving)



Afbeelding 5: Stillegebieden nabij het plangebied (rode cirkel) (Bron: Atlas leefomgeving)

2.3 Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens het bouw- en woonrijp maken is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. De toekomstige bebouwing zal gasloos gebouwd worden, conform de Wet Voortgang Energietransitie.

Circulair bouwen staat scherp op de agenda in de gemeente Utrecht en wordt doorvertaald naar de voorgenomen ontwikkeling. Om zoveel als mogelijk de nog goede materialen in de huidige bebouwing her te gebruiken zal het gebouw op Oogstkaart.nl worden aangemeld. De nog bruikbare materialen uit het gebouw worden hier inzichtelijk gemaakt en aangeboden op de markt voor hergebruik.

Onder andere het schaaldak en de betonnen spanten kunnen goed worden hergebruikt. New Horizon is eigenaar van het platform en zet zich actief in om deze vraag en aanbod met elkaar te matchen om zodoende hergebruik van materiaal te bevorderen. Voor de nieuwbouw zal een materialenpaspoort worden opgesteld. Hiermee is inzichtelijk welke materialen en hoeveel er in de bebouwing zijn toegepast. Wanneer in de toekomst de bebouwing wordt aangepast of vervangen is inzichtelijk wat er aan grondstoffen beschikbaar komt uit het gebouw. Op deze wijze wordt hergebruik in de toekomst eenvoudiger gemaakt.

Daarnaast zijn er diverse circulaire producten op de markt zoals beton en dakbedekking. Ook bio-based bouwmaterialen als vlas of hennep voor toepassing als isolatie zijn beschikbaar. Andere mogelijkheden zijn er voor de buitenruimte. Voor straatmeubilair zijn er circulaire en bio-based oplossingen. Wanneer het ontwerp verder wordt uitgewerkt zal worden onderzocht of deze toepassingen technisch en economisch haalbaar zijn. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het materiaal moet voldoen aan de gangbare kwaliteitseisen.

De productie van afvalstoffen betreffen voor de beoogde woningen en commerciële/maatschappelijke plint uitsluitend de huishoudelijke afvalstoffen. Deze worden zoveel mogelijk gescheiden om nuttige afvalstoffen op eenvoudige wijze te kunnen inzamelen en vervolgens verwerken/recyclen. Er is geen sprake van de productie van gevaarlijk afval.

2.4 Verontreiniging en hinder

In de aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het plangebied. Vanwege de omvang van de ontwikkeling en de geschatte tijdsduur, is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

Woningen worden niet gezien als milieubelastende functies waardoor er geen tot weinig sprake is van hinder of verontreiniging. Ten aanzien van de commerciële/maatschappelijke plint wordt geconstateerd dat de voorliggende ontwikkeling niet voorziet in een hogere milieubelasting dan de bestaande bedrijfsbestemming en er daarom ook geen sprake is van een toename van hinder of verontreiniging.

In voorliggend geval zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van circulair bouwen. Zoals in paragraaf 2.3 is beschreven wordt de bestaande materialen aangeboden voor hergebruik en wordt voor de toekomstige bebouwing een materialenpaspoort gemaakt om toekomstig circulair bouwen te vereenvoudigen.

2.5 Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd en er worden geen risicovolle technieken toegepast.

2.6 Tijdelijke hinder

Met een ruimtelijke ontwikkeling kan ook tijdelijke hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden gepaard gaan. In voorliggend geval zal gedurende de bouw van de woningen enige hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het plangebied. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen.

2.7 Cumulatie

Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd.

De ontwikkeling aan de Veilingstraat is een zelfstandige ontwikkeling. In groter verband zijn er in het centrum van Utrecht diverse andere ontwikkelingen waaronder rond het stationsgebied van Utrecht Centraal (Beurskwartier en Ondaatje).

Het project is, net als de overige projecten in de nabijheid, opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente. Dit model is gebruikt bij de berekening van de verkeersgerelateerde effecten zoals geluid en lucht. Uit de betreffende onderzoeken is gebleken dat er geen sprake is van belangrijke negatieve milieu-effecten.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling betreft slechts 126 verkeersbewegingen per etmaal. Belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van cumulatie met overige projecten zijn uitgesloten.

HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de mogelijk negatieve milieueffecten van het voornemen relevant. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, gaat het om de woningbouwontwikkeling van 110 woningen en een commerciële/maatschappelijke plint. Relevante milieuaspecten zijn verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, ecologie en stikstof. In dit hoofdstuk worden de te verwachten (tijdelijke) effecten per aspect beschreven. Verder wordt ingegaan op tijdelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling. Voor een aantal van deze aspecten zijn door diverse externe bureaus onderzoeken uitgevoerd. Voor de volledige onderzoeksrapporten wordt verwezen naar het “Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk”. De conclusies van deze onderzoeken zijn samengevat in onderstaande alinea’s.

3.1 Verkeer

3.1.1

De verkeerseffecten op de nieuwe ontwikkeling zijn door middel van een onderzoek naar de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Het onderzoek² is uitgevoerd door een deskundige van de gemeente Utrecht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage in het “Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk”.

Met de realisatie van 110 appartementen en een commerciële/maatschappelijke plint ontstaat er een wijziging in verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied is vanaf de Veilingstraat ontsloten via Veilingshaven. De Veilingshaven sluit aan op de Van Zijstweg. Het verkeer zal zich vanaf de Van Zijstweg in verschillende richtingen verspreiden. Verder zal het verkeer via de Veilingstraat op de Croeselaan ontsloten. Het verkeer zal zich via de Croeselaan in verschillende richtingen verspreiden. De Van Zijstweg en Croeselaan zijn ontsluitingswegen door Utrecht heen.

In de onderstaande tabel is het aantal vervoersbewegingen berekend die ontstaan met de realisatie van het beoogde plan.

Appartementen	Aantal	pp norm	vkgen/p p	Omrekenfactor naar werkdag	vkgen per werkdag
55m2 - 80m2	79	0,51	1,6	1,11	71,56
tot 55m2	31	0,28	1,71	1,11	16,48
				subtotaal	88,03
Functie	Eenheid m2 BVO	pp norm	vkgen/p p	Omrekenfactor naar werkdag	vkgen per werkdag
Restaurant	2,5	2	5,83	1	29,15
cultureel centrum / wijkgebouw	1	0,75	11	1	8,25
				subtotaal	37,4
				Totaal vkgen per werkdag	125,43

² Berekening gemeente Utrecht, 20 oktober 2023, ‘Kopie van ParkerenVerkeersgeneratie v3. 1c variant 2’

Om een realistische verkeersgeneratie te berekenen is uitgegaan van een invulling voor de plint van 100 m² voor een cultureel wijkcentrum/wijkgebouw en 250 m² voor restaurant. De exacte invulling voor de plint is in voorliggend geval nog niet bekend.

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren appartementen en commerciële/maatschappelijke plint komt neer op gemiddeld 126 verkeersbewegingen per dag.

De omliggende infrastructuur is berekend op de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met 110 woningen en een commerciële/maatschappelijke plint. De verkeersgeneratie voorkomend uit het plan past binnen de maximale capaciteit van de omliggende wegen.

Overigens wordt opgemerkt dat ten gevolge van het plan een bestaand gebouw wordt gesloopt, waardoor de verkeersgeneratie behorende bij deze functie komt te vervallen. De bestaande functie, detailhandel i.c.m. een arbeidsextensieve en bezoekers extensieve functie (opslagruimte), genereert een zekere verkeersgeneratie. De nieuwe ontwikkeling is voor wat betreft de verkeersgeneratie op etmaalniveau vergeleken met de bestaande functie, we noemen dit de ervaringscijfers. Deze ervaringscijfers laten een gunstig beeld zien voor wat betreft de verkeersgeneratie. Dit betekent dat de nieuwe functie per etmaal minder verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan op basis van de huidige functie.

De capaciteit van omliggende wegenstructuur is voldoende voor het afwikkelen van de toekomstige verkeersbewegingen.

3.1.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, in vergelijking met de bestaande functie, een afname van de verkeersgeneratie is als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Het project heeft geen nadelige milieugevolgen op de omgeving. De verkeersgeneratie op de Veilingstraat is daarmee minimaal. Aangezien een deel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de parkeergarage aan de Heycopstraat zal er sprake zijn van een toename aan de rand van de wijk bij Croeselaan. Echter zijn deze wegen, gezien de omvang en aangelegene functies, geschikt om de groei van dit bestemmingsverkeer op te vangen.

3.2 Parkeren

3.2.2 Algemeen

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling wordt een ander gebruik gerealiseerd voor de planlocatie. Aangezien het gebruik verandert, verandert daarin ook de parkeereis mee. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling is een berekening in het bestemmingsplan gemaakt. Voor de bepaling wordt gebruik gemaakt van de parkeervisie van de gemeente Utrecht³.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor de commerciële/maatschappelijke plint wordt in de nabije omgeving opgelost. De fietsparkeerplekken voor de appartementen worden inpandig gerealiseerd.

Auto parkeren

De voorgenomen ontwikkeling brengt een nieuwe parkeerbehoefte met zich mee. De parkeerbehoefte voor de bewoners van het appartementengebouw wordt ingevuld in de parkeergarage van de naast gelegen ontwikkeling Heycop. De parkeergelegenheid voor eventuele bezoekers voor de appartementen wordt gezocht in de openbare ruimte rondom het plangebied, evenals de parkeerbehoefte voor de commerciële/maatschappelijke plint. Het van rechtsens verkregen niveau biedt hiervoor voldoende beschikbare capaciteit. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat slechts een vergunning wordt verleend als vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

³ Bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk", paragraaf 4.2.2

3.2.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belangrijke nadelige milieugevolgen vormt. Middels een voorwaardelijke verplichting is het parkeren voor de toekomstige bewoners verzekerd in de planregels van het bestemmingsplan.

3.3 Geluid

3.3.1

De beoogde toe te voegen woningen worden niet aangemerkt als geluidsbelastende functies. Voor wat betreft de commerciële/maatschappelijke ruimte wordt opgemerkt dat er reeds bedrijfsfuncties aanwezig zijn. Dit wordt gesloopt en op dezelfde locatie wordt nieuwe commerciële/maatschappelijke ruimte gerealiseerd. Hiermee is dan ook geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

3.3.2 Akoestisch wegverkeerlawaaai

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek (kenmerk: R003_02_L230824) van LBP Sight⁴.

Uit het onderzoek blijkt het volgende: de berekende geluidbelasting vanwege de Croeselaan is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst, berekende geluidbelasting is 50 dB na toepassing van 5 dB aftrek op de noordoostgevel van het plan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De hoogst, berekende geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen is 52 dB na toepassing van 5 dB aftrek. Wanneer er getoetst wordt aan de Wet geluidhinder, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 4 dB overschreden.

Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen voor de Croeselaan een optie. De meest voor de hand liggende maatregel is het verlagen van de maximale snelheid van 50km/u naar 30km/u. Hiermee wordt de berekende geluidbelasting circa 2 dB lager en wordt de voorkeursgrenswaarde niet meer overschreden. Echter, de gemeente moet een verkeersbesluit nemen om de snelheid te verlagen en moet snelheidsbeperkende maatregelen nemen. De gemeente moet zelf de overweging maken of een snelheidsverlaging niet leidt tot verkeerskundige, financiële en/of praktische bezwaren.

Alle woningen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Utrecht. Paragraaf 3.5 van het onderzoeksrapport geeft een overzicht van de aan te vragen hogere waarden weer. We gaan er dus vanuit dat het nemen van geluidbeperkende maatregelen leidt tot (financiële en praktische) bezwaren.

- Geadviseerd wordt in een vervolgonderzoek de geluidwerende gevelvoorzieningen af te stemmen op basis van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer. Aan de zuidwestgevel komt er een buitenterras behorende bij de horeca in de plint en is de berekende geluidbelasting vanwege wegverkeer laag.

3.3.3 Akoestisch onderzoek terras

Voor de voorgenomen ontwikkeling is ten behoeve van de invulling van de commerciële/maatschappelijke plint een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor stemgeluid afkomstig van een nieuw terras. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage van geluidonderzoek terras "Akoestisch onderzoek stemgeluid nieuw terras" van LBP Sight⁵.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeer "Veilingstraat 10 in Utrecht", kenmerk: R003_02_L230824, versie 02, datum: 24 oktober 2023.

⁵ Geluidonderzoek terras "Akoestisch onderzoek stemgeluid nieuw terras", kenmerk: R004_02_L230824, versie 02, datum: 24 oktober 2023.

Uit de resultaten blijkt dat met de gekozen uitgangspunten de geluidemissie vanaf het terras in zowel de dag- als avondperiode boven de streefwaarde van respectievelijk 45 dB(A) en 40 dB(A) uitkomt, namelijk 52 dB(A) in de dagperiode en 55 dB(A) in de avondperiode. De hoogst, berekende geluidniveaus in de dag- en avondperiode vinden plaats op de gevels direct boven het terras (2e verdieping). De gemeente Utrecht hanteert voor bestaande woningen een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde en voor nieuwe woningen ten hoogste 60 dB(A) etmaalwaarde. Hieraan wordt voor zowel bestaande als nieuwe woningen aan voldaan.

Er worden maximale geluidniveaus berekend tot en met 62 dB(A) op de gevels van nieuwe woningen en 52 dB(A) op de gevels van bestaande woningen. Wanneer normen uit het Activiteitenbesluit (tabel 2.17) gevolgd zouden worden, dan zijn piekniveaus in de avondperiode tot en met 60 dB(A) aanvaardbaar en in de dagperiode tot en met 65 dB(A). Wat betreft de bestaande woningen wordt dus ruimschoots voldaan. Wat betreft nieuwe woningen wordt voldaan aan de streefwaarde van 65 dB(A) in de dagperiode. In de avondperiode vindt er een kleine overschrijding van de streefwaarde plaats van $(62-60)=2$ dB(A) op de gevels van de woningen op de 2e verdieping. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht, mede door het feit dat de er uit wordt gegaan van een basisgeluidwering van de gevel van 25 dB.

Zoals is opgemerkt doet het rigide toepassen van grenswaarden geen recht aan de feitelijke omstandigheden. In die zin hoeft een (geringe) overschrijding van streefwaarden met name in de dag- en of avondperiode niet onacceptabel te zijn. Gezien de relatief hoge geluidniveaus op de gevels op de nieuwe woningen direct boven het terras adviseren we een aantal gebouwgebonden maatregelen, die zorgen voor een beter woon- en leefklimaat.

3.3.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken wordt geconcludeerd dat, bij verlening van een hogere grenswaarde, geen nadelige milieueffecten optreden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Luchtkwaliteit

3.4.1

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft BJZ.nu een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusie. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage “Luchtkwaliteitsonderzoek Veilingstraat 10, Utrecht”⁶

Het plan heeft zoals geconstateerd bij het onderdeel verkeer ten opzichte van de huidige situatie extra verkeersbewegingen tot gevolg. Via een NIBM-tool berekening is onderzocht of de ontwikkeling wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat betreft de voertuigbewegingen is aangesloten op hetgeen opgenomen bij het aspect ‘verkeer’.

Het aandeel vrachtverkeer is op 10% gezet, aangezien het voornemen ook een commerciële/maatschappelijke plint betreft. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is buiten beschouwing gelaten, omdat dit tijdelijk van aard is. De berekening laat het volgende beeld zien.

⁶Luchtkwaliteitsonderzoek BJZ.nu, “Luchtkwaliteitsonderzoek Veilingstraat 10, Utrecht”, Oktober 2023

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	126
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.4.2

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

	waarde in 2022	waarde in 2025	waarde in 2030	Grenswaarde Wet Milieubeheer	WHO advieswaarde	WHO advieswaarde 2005
NO ₂ µg/m ³ jaargemiddeld	18,86	19.89	17.25	40	10	40
PM ₁₀ µg/m ³ jaargemiddeld	18.56	15.80	15.4	40	15	20
PM _{2,5} µg/m ³ jaargemiddeld	11,12	8.84	7.90	25	5	10

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit. Aangezien dit beleid nog steeds geldt wordt ook aan de WHO advieswaarde van 2005 getoetst.

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van NO₂ en PM₁₀ wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO 2005).

Echter wordt anno 2022 niet voldaan aan de advieswaarde van de WHO (2021), wel aan de advieswaarde uit 2005. In de tabel is te zien dat er sprake is van een dalende trend en deze daling ook tot 2030 wordt verwacht. Voor het jaar 2030 wordt voor de NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} een achtergrondconcentratie van respectievelijk maximaal 17.25, 15.4 en 7.90 µg/m³ verwacht, waarmee het aannemelijk is dat in de nabije toekomst eveneens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

Verder wordt opgemerkt dat deze waarden niet afwijken van concentraties op andere locaties binnen Nederland. De luchtkwaliteit ter plaatse is niet slechter dan op andere plekken. Het feit dat niet wordt voldaan

aan de WHO advieswaarden betekent dus niet persé dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het betekent in algemene zin wel dat Nederland zich meer moet gaan inzetten voor het verbeteren van de luchtkwaliteit. Dit valt echter buiten de scope van het onderzoek.

3.4.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Ten aanzien van NO₂ en PM₁₀ wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO 2005).

De bijdrage van het plan is beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.5 Water

3.5.1

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft BJZ.nu een onderzoek naar de wateraspecten uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusie. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage “Rapportage wateraspecten Veilingstraat 10, Utrecht”⁷

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Utrecht. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op circa NAP + 0,55 m. Het (laagste) wegpeil bedraagt ter plaatse van het plangebied op circa NAP + 2,33 m. De droogtelegging van 1,8 m is ruim voldoende. Opgemerkt wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet uitgaat van realisatie van kelders of andere ondergrondse voorzieningen. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden en geen oppervlaktewater gedempt worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. In de huidige situatie is het gehele plangebied verhard. In de beoogde situatie wordt een appartementencomplex met commerciële plint gerealiseerd. Daarnaast wordt het binnenterrein groen en klimaat adaptief ingericht waarbij ruimte is voor infiltratie van hemelwater. Er is daarmee sprake van een afnemen van verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Echter dient er toch aandacht te worden besteed aan infiltratie van hemelwater. Het binnenterrein van de beoogde ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk groen ingericht en er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding. Hierdoor wordt het hemelwater waar mogelijk ter plekke geïnfiltreerd. Het hemelwater zal zoveel mogelijk gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de voorkeursvolgorde uit de Visie Water en Riolering Utrecht. Voor de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een (infiltratie)voorziening voor hemelwater met een inhoud van minimaal 15 mm ofwel 15 liter per m² aangesloten verharding. Bij een afwijkende bodemopbouw met aangetoonde hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden. Dit zal in later stadium worden onderzocht.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van gebruik van de gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden en geïnfiltreerd (zie kopje Oppervlaktewater). De definitieve uitwerking van de omgang met het hemelwater wordt bij de uitvoering

⁷Rapportage wateraspecten BJZ.nu, “Rapportage wateraspecten Veilingstraat 10, Utrecht”, Oktober 2023

nader uitgewerkt. De volgende maatregelen behoren tot de mogelijkheden, waarbij de eerste drie mogelijkheden in ieder geval worden uitgevoerd:

- Groene daken;
- Aanbrengen van bomen en beplanting;
- Onverharde stroken;
- Wadi's;
- Infiltratiekragen;
- Noodoverloop op de Veilinghaven.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal gedetailleerd worden beschreven op welke wijze met het hemelwater wordt omgegaan. Geconcludeerd wordt dat het aspect water niet leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.5.2 Conclusie

Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling af en er zijn geen veranderingen wat betreft het watersysteem van HDSR. Voor de handelingen gelden de zorgplicht of algemene regels. Het plangebied grenst niet aan het oppervlaktewater en ligt ook niet in een beschermingsgebied van een waterkering of leger watergang.

Er zijn geen knelpunten wat betreft afvalwater en grondwater. De situatie met betrekking tot het hemelwater verbeterd omdat er meer groen wordt gerealiseerd dan in de bestaande situatie en er wordt waterberging gerealiseerd in de vorm van een groen dak en waterberging in een wadi en/of infiltratieriool. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.6 Ecologie

3.6.1

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Volgens het wettelijk kader ten aanzien van gebiedsbescherming zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming zal Nederland aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Hiernaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden aangewezen als Natura 2000-gebied, zijn gelegen op circa 6,6 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 2,1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te beoordelen heeft BJZ.nu stikstofberekeningen uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator⁸.

In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de Aerijs-calculator uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan heeft dan ook geen negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Daarnaast hoeft er geen passende beoordeling uitgevoerd te worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat, vanwege de ruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden, op voorhand wordt geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen negatieve gevolgen heeft voor de voorgenomen ontwikkeling.

Soortbescherming

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁹. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen.

Met betrekking tot soortbescherming komen de volgende aandachtspunten naar voren:

Op de onderzoekslocatie kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Om overtreding te voorkomen dient het groen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Ook de sloop van de bebouwing dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Globaal geldt hiervoor de periode half maart tot half augustus, geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch in het broedseizoen gewerkt wordt, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundige ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.

Ten aanzien van zoogdieren en amfibieën zijn geen specifieke maatregelen te treffen. Bij het aantreffen van een zoogdier of amfibie dient deze de tijd te krijgen om veilig weg te komen.

Utrechtse soortenlijst

Econsultancy heeft voor het voornemen getoetst of er eventueel conflict met de doelstellingen van de Utrechtse soortenlijst plaatsvindt. Hierna wordt ingegaan op het veldbezoek en de beoordeling over de mogelijke functie van de onderzoekslocatie voor de 64 soorten van de soortenlijst. Voor de volledige rapportage¹⁰ wordt verwezen naar de 'Memo Utrechtse soortenlijst (aangepaste versie)' van 1 november 2023. De memo is bijgevoegd in het bijbehorende bestemmingsplan.

Vissen

De onderzoekslocatie is geheel vrij van water en biedt geen functie voor de soorten rivierdonderpad, bittervoorn en kleine modderkruiper.

Vogels

De blauwborst, roerdomp en kleine karekiet zijn moerasvogels die veelal voorkomen in het buitengebied van de provincie Utrecht. Daar vinden ze leefgebied in de vernalle gebieden met veel rietvegetatie. Op de onderzoekslocatie is dit habitat niet aanwezig. De merel en de tijaftaf komen vaker voor in het stedelijke gebied. De soorten zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. De tijaftaf is echter een migrerende vogel en voor het grootste deel niet in Nederland tijdens de herfst. Toch kunnen broedlocaties op de onderzoekslocatie van beide soorten worden uitgesloten omdat de soorten in vegetatie nesten bouwen. De onderzoekslocatie betreft bebouwing. Invloed van de ingreep op vogels van de Utrechtse soortenlijst is niet van toepassing.

Paddenstoelen

⁸ Stikstofonderzoek 'AERIUS Berekening Veilingstraat 10, Utrecht Oktober 2023, BJZ.nu BV

⁹ Quickscan natuurwaardenonderzoek Veilingstraat 22 april 2021, Econsultancy, Rapportnummer: 2384.006, Versie: D1

¹⁰ Memo Utrechtse soortenlijst (aangepaste versie), Econsultancy, projectnummer: 2384.008, 1 november 2023

Er zijn tien soorten paddenstoelen opgenomen in de Utrechtse soortenlijst. Het veldbezoek is afgenomen in de herfstperiode; de meest geschikte tijd om paddenstoelen waar te nemen. Tijdens het veldbezoek zijn geen paddenstoelen waargenomen. De onderzoekslocatie is bebouwd en verhard en geeft geen ruimte voor paddenstoelen om te groeien. Ook hebben paddenstoelen een bodem nodig waar langdurig geen beroering plaatsvindt om complexe schimmelstructuren op te bouwen. Deze bodem is in de stad vaak niet aanwezig. Beschermde soorten zullen er dus ook niet voorkomen.

Wilde bijen

De Utrechtse soortenlijst telt zes soorten wilde bijen. Bijen zijn afhankelijk van stuifmeel- en nectarplanten om een leefgebied omheen te creëren. De onderzoekslocatie bestaat geheel uit bebouwing. De planten die zijn gevonden bij/aan de onderzoekslocatie (zie kopje planten) zijn geen van allen stuifmeel- of nectarplanten voor de zes wilde bijensoorten. Verplichte vervolgstappen ten aanzien van de Utrechtse soortenlijst zijn niet noodzakelijk.

Planten

Deze soortgroep neemt het grootste deel van de Utrechtse soortenlijst in beslag. Het grootste gedeelte van de planten groeit wild in het buitengebied van de stad. De onderzoekslocatie betreft bebouwing en biedt geen mogelijkheid voor groei aan de verschillende orchideeën, nectarplanten en de meeste andere soorten op de lijst. Er staan echter zes muurplanten op de lijst, die mogelijk kunnen groeien aan de bebouwing op de onderzoekslocatie. Tijdens het veldbezoek zijn geen planten gevonden die direct groeiden op de muur. De verschillende zijdes waar planten groeiden zijn weergegeven in figuren 4 t/m 7. De planten die zijn gevonden zijn hemelbloem, kaal knopkruid, muursla (op de straatstenen), hoge fijnstraal, klein kruiskruid, iep (spec.), zandhoornbloem, bastaardwederik (spec.), laurierkers, mahonie, klimop en grote zandkool. Op de oostzijde van de onderzoekslocatie (gelegen bij de ingang) groeiden de meeste plantensoorten. Op de noord- en westzijde groeide veelal een laurierhaag. Achter de laurierhaag was de muur kaal, hoogstwaarschijnlijk door het gebrek aan licht. De zuidzijde betrof veelal braakliggend terrein met de bovengenoemde soorten. Geen van deze planten zijn beschermde muurplanten. Ook komen de soorten niet voor op de Utrechtse soortenlijst. Vervolgstappen ten aanzien van deze soortgroep zijn dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de Utrechtse soortenlijst zijn er geen vervolgstappen noodzakelijk. Er worden geen soorten beïnvloed door de werkzaamheden en in de nieuwe situatie. Er is een optie om spreuwenkasten en maatregelen voor bijen aan te brengen in de nieuwe situatie, om zo een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.

3.6.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.7 Bodem

3.7.1 Algemeen

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹¹. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van woningen op de onderzoekslocatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de sloop en nieuwbouw op de locatie.

¹¹ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Veilingstraat 2 Utrecht, Rapportnummer: 2384.009, Versie: D1, 13 oktober 2023.

3.7.2 Huidige situatie

Ter plaatse van de boringen A02, B01-2, E05 en E10 zijn verontreinigingen aangetroffen, geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren naar de op die locaties aangetroffen matige en sterke verontreinigingen met minerale olie, PAK, koper en/of zink.

Tevens wordt geadviseerd een aanvullende peilbuis te plaatsen ter plaatse van deellocatie B teneinde het grondwater van deellocaties B en E alsnog te onderzoeken.

Afgezien van de bovengenoemde locaties zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de geplande ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit op de overige locaties is derhalve niet noodzakelijk.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Geadviseerd wordt een onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren. Opgemerkt wordt dat dit niet mogelijk is zo lang de onderzoekslocatie nog in gebruik is, omdat gaten met een grotere omvang zullen moeten worden gemaakt. Een eenvoudigere optie zou zijn het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest in bodem ná afloop van de sloopwerkzaamheden.

3.7.3 Planvoornemen

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Indien verontreinigingen worden aangetroffen, moeten deze worden gesaneerd voordat de functies worden gerealiseerd. Dit betekent dat er mogelijk een verbetering van de bodemkwaliteit optreedt.

3.7.4 Conclusie

Het project heeft geen negatieve effecten op de bodemkwaliteit, bodemsamenstelling of grondwaterstanden. Wel dient voorafgaand aan het realiseren van het gebouw het nader onderzoek te worden uitgevoerd om te onderzoeken wat de omvang van de verontreiniging ter plaatse zal zijn.

Geconcludeerd wordt dat er, na vaststellen en eventueel saneren van de verontreiniging, geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.8 Gezondheid

3.8.1

Het voorgenomen initiatief aan de Veilingstraat draagt bij aan een gezond stedelijk leven voor iedereen. Het complex stimuleert gezond gedrag, zorgt dat mensen zich prettig voelen en is zo gebouwd dat de druk op gezondheid zo laag mogelijk is. Deze maatregelen en stimulaties dragen bij aan de gezondheid van de omgeving en gebruikers van de nieuwe gebouwen.

Om op de Veilingstraat te komen tot een gezonde en levendige locatie wordt bij deze ontwikkeling aandacht gevraagd voor de verschillende aspecten van gezonden verstedelijking zoals:

- Een gezond binnenklimaat.
- Gezonde & duurzame mobiliteit stimuleren.
- In het gebouw wordt de trap aantrekkelijk gemaakt, al is de lift ook bereikbaar i.v.m. toegankelijkheid.
- Groen, tenzij en daarbij kwalitatief goed groen toevoegen.
- Ontmoeting stimuleren in en om het gebouw.
- Aansluiten en verbeteren van het stuk wat aansluit op het Ringpark.
- Sociale veiligheid van de openbare ruimte.

3.8.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende aandacht is voor het aspect gezondheid. Er worden concrete maatregelen getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid en draagt hiermee bij aan een gezonde omgeving.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zullen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

3.9 Trillingen

3.9.1

Weg- en railverkeer kunnen leiden tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen op hun beurt leiden tot schade of hinder. Trillingshinder van het spoor is niet aan de orde. De woningen liggen op een grotere afstand dan 100 meter van de spoor- en tramlijn.

3.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, gezien de afstand tot spoor- en tramlijnen, geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.10 Klimaatadaptatie

3.10.1 Klimaatadaptatie

Waterbuffering op eigen perceel is lastig te realiseren omdat het perceel grotendeels bebouwd wordt. Een van de mogelijkheden is het inzetten van de dakoppervlakken voor het aanbrengen van groen. De daken waar men zicht op heeft (deel van het gebouw met 3 en 5 bouwlagen) worden voorzien van kwalitatief groen en indien PV-panelen benodigd zijn wordt dit gecombineerd met sedum.

Andere mogelijkheden zijn er op het te realiseren binnenplein, de Veilingstraat en plein aan de Veilinghaven. Deze plek zal zoveel als mogelijk onverhard worden gerealiseerd. daarbij worden op deze pleinen planten en bomen geplaatst. Zowel de beplanting als het bladerdak van de bomen zal zorgen voor verkoeling en het minder snel uitdrogen van de grond bij langdurige droogte doordat er schaduw ontstaat en regenwater beter wordt vastgehouden. Dit zorgt eveneens voor waterbufferend vermogen waarmee schade door wateroverlast wordt voorkomen.

Wanneer het aangebrachte groen voor onvoldoende waterbufferend vermogen zorgt zal de mogelijkheid worden onderzocht om bij hevige regenval het overtollige water middels een Smart flow systeem op de Veilinghaven af te voeren. Andere concrete maatregelen die in latere fase worden onderzocht zijn het toepassen van infiltratiekratten en wadi's. Met de infiltratiekratten kan regenwater langdurig worden vastgehouden en langzaam worden afgegeven aan de grond. De wadi's fungeren bij hevige regenval als wateropslag waarbij het regenwater geleidelijk aan in de bodem zakt. Hiermee wordt voorkomen dat regenwater direct afgevoerd wordt in het riool maar ten goede komt aan het in stand houden van het grondwaterpeil.

3.10.2 Hittestress

Door de grote stenige oppervlaktes is het in de steden op zomerse dagen enkele graden warmer dan erbuiten. Er worden geen harde eisen gesteld aan temperatuurverlaging, wel is in de Visie Klimaatadaptatie aangegeven dat er 30 – 40% schaduw aanwezig moet zijn in elke straat zodat er op een hete dag in de schaduw gelopen en gefietst kan worden. Daarnaast is binnen een straal van 200 meter een koele groene verblijfsplek aanwezig in de openbare ruimte van minimaal 200m². Verder is er in buurten minimaal 40% groen aanwezig in het horizontale vlak. Deze maatregelen moeten hittestress voorkomen.

In de huidige situatie is het plangebied bijna geheel verhard, er is haast geen groen of water in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie verandert dat met de aanleg van het nieuw te realiseren plein aan de

havenzijde, de herinrichting van de Veilingstraat en het te realiseren binnenplein welke zoveel als mogelijk wordt voorzien van beplanting en bomen. Zoals ook beschreven in de vorige alinea zorgt de beplanting en het bladerdak van de bomen voor schaduw en verkoeling wat een gunstig effect heeft op de aanwezigheid van hittestress.

Ook de groene daken hebben een positief effect op hittestress. De traditionele daken van bitumen zijn vaak donker van kleur wat erg warm wordt door de warmte absorberende werking. Door groen aan te brengen wordt dit warme oppervlak vervangen door een verkoelende plantjes. Dit heeft zowel een positief effect op de omgeving als het binnenklimaat van het gebouw.

Doordat het gebouw een groter volume heeft dan de huidige bebouwing zal er meer schaduw ontstaan. Dit heeft een positief effect op de hoeveelheid schaduw in het openbaar gebied waarmee er meer mogelijkheden ontstaan om in de schaduw over straat te gaan.

3.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.11 Archeologie en cultuurhistorie

3.11.1 Algemeen

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen een gebied met archeologische verwachting. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd¹².

3.11.2 Archeologisch onderzoek

Gezien de in het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een opgraving - variant archeologische begeleiding.

In verband met aanwezige bebouwing met een betonvloer en kelder en een dikke ondoordringbare ophogingslaag is een karterend booronderzoek niet mogelijk in het hele plangebied. Vanwege de complexiteit en diepte van de bestaande constructie zal de aanleg van de bouwput aansluitend of gelijktijdig gebeuren met de sloop en verwijdering van de bebouwing, de betonvloeren en ophogingslaag. Het uitgraven van de bouwput onder 1 m + NAP dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Vanuit praktische en kostentechnische overwegingen is de meest geschikte onderzoeksmethode voor het uitgraven voor de mogelijk diepere bouwput onder de ophogingslaag een opgraving, variant archeologische begeleiding. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

3.11.3 Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden waar met de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect cultuurhistorie uitgesloten worden.

¹² Econsultancy, Archeologisch onderzoek Veilingstraat 2, Utrecht, Rapportnummer: 2384.002, Versie: 2, Datum: 23 oktober 2017

3.11.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het archeologische of cultuurhistorische resten indien de sloop- en graafwerkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.12 Windhinder

3.12.1

Door Cauberg Huygen BV is, in samenwerking met Actiflow BV, in opdracht van ten Brinke Bouw B.V. voor het plan Veilingstraat in Utrecht een windstudie¹³ conform NEN 8100:2006 uitgevoerd op basis van berekeningen met Computational Fluid Dynamics (CFD).

Uit het CFD-windhinderonderzoek blijkt dat:

- Rondom het gebouw valt het windklimaat overwegend in klasse A.
- Het windklimaat in de Veilingstraat is overwegend klasse B. Vanwege een cornerstream een pluim met windhinderklasse C. Deze pluim bereikt gevel van de woningen aan de overzijde van de straat. Windhinderklasse C is slecht voor langdurig zitten. De buitenruimtes aan de overzijde zijn afgeschermd door een gesloten balustrade. Dit heeft een gunstig effect op het wind klimaat. Achter de balustrade is een klasse B te verwachten; 'matig' voor langdurig zitten.
- Lokaal bij de zuidhoek valt het windklimaat in klasse C, dit is een 'goed' windklimaat voor doorlopen en 'matig' voor slenteren. Bij een matig windklimaat wordt af en toe overmatige windhinder ondervonden.
- In het steegje is het windklimaat voornamelijk klasse A. Dit is gunstig voor een eventuele ingang naar de (fietsen) berging.
- De hoofdingang is aan het plein in de zuidwestgevel gesitueerd. Klasse A en B is 'goed' voor een ingang. Alleen direct op de hoek van de zuidgevel is een 'matig' windklimaat aanwezig voor een ingang.
- Op het plein aan de voorzijde is een windklimaat klasse A aanwezig. Dit is 'goed' voor een eventueel terras op het plein.

In het openbaar gebied rondom het plan is geen risico op windgevaar aanwezig. Er is geen sprake van onacceptabele windhinder.

Voor het overgrote deel van het gebied is het windklimaat goed voor de beoogde functies. Op enkele locaties is het windklimaat matig. Om het windklimaat verder te verbeteren zijn in het onderstaande afbeelding mogelijke maatregelen gegeven, die lokaal een positief effect kunnen hebben op het windklimaat.

¹³ Cauberg Huygen, Veilingstraat te Utrecht CFD Windhinderonderzoek, Referentie: 08619-56085-06v2, Datum: 27 oktober 2023



Afbeelding 6: Maatregelen ten behoeve verminderen windhinder (Bron: Cauberg Huygen)

Toelichting maatregelen:

- Om het windklimaat in de Veilingstraat te verbeteren kan dichte beplanting of een windscherm (terras afscherming) worden geplaatst. In bovenstaande afbeelding is de locatie aangegeven. Deze schermen zullen de wind richting de Veilingstraat gedeeltelijk blokkeren. De schermen kunnen geperforeerd uitgevoerd worden met een 'open' percentage van ten hoogste 50%.
- Door het plaatsen van bomen op het plein wordt een deel van de zuidwestgevel afgeschermd. Hierdoor zal minder wind naar het maaiveld afstromen. Hierdoor zal het windklimaat bij de zuidhoek en in de Veilingstraat verbeteren.
- Om het windklimaat te verbeteren bij de zuidhoek van de toren kan overwogen worden om een brede luifel boven in hoofdingang te plaatsen. Hoewel het windklimaat bij de hoofdentree goed is, kan het gebied met klasse C naast de ingang verbeterd worden door een brede luifel boven de ingang te plaatsen. De afstromende wind wordt dan opgevangen door de luifel. De wind zal niet afstromen naar het maaiveld.

3.12.2 Conclusie

Voor het overgrote deel van het gebied is het windklimaat goed voor de beoogde functies. Op enkele locaties is het windklimaat matig. Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

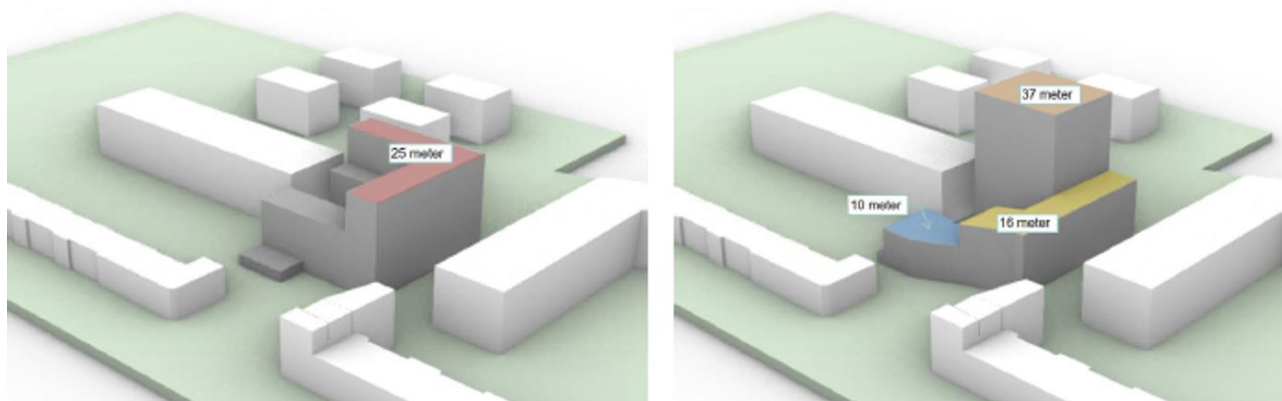
3.13 Bezinning

3.13.1

Voor de voorgenomen ontwikkeling is getoetst wat de effecten van de ontwikkeling op bezinning zijn¹⁴. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen van het “Chw bestemmingsplan Veilingstraat 10, Dichterswijk”.

Om inzicht te krijgen in het effect van de nieuwbouw op de bezinning van de woningen aan de Veilingstraat, Fruitstraat en Croeselaan zijn twee ontwerpvarianten doorgerekend. Deze twee gebouwmassa's zijn in afbeelding 7 weergegeven. In afbeelding 7 is de gebouwmassa van Model 1 weergegeven zoals is toegestaan vanuit de afwijkingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan. Dit gebouw heeft een maximale hoogte van 25 meter, gemeten vanaf het maaiveld aan de Veilingstraat. Model 2 is weergegeven in afbeelding 7 en bestaat uit een laagbouw met een hoogte van 10 meter, een middelhoog deel met een hoogte van 16 meter en een hoogte element van 37 meter hoog. Met 37 meter is dit hoogte element ook hoger dan Model 1. Echter wordt het hogere deel van het bouwvolume hier verder van de bestaande woningen aan de Veilingstraat gerealiseerd.

Voor beide ontwerpvarianten is het effect op de bezinningssituatie van de omliggende woningen worden beoordeeld.



Afbeelding 7: Modellen uit bezonningsonderzoek (Bron: Cauberg Huygen)

Uit de resultaten kan worden geconcludeerd dat zowel Model 1, welke past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, als Model 2 zorgt voor afname in bezonningsuren voor de woningen aan de Veilingstraat en de Fruitstraat op 19 februari. Voor de woningen aan de Croeselaan geldt echter dat deze bij beide ontwerpvarianten nauwelijks effect zullen ondervinden van de nieuwbouw. Op 21 juni geldt voor alle woningen dat deze geen of slechts een beperkte afname van bezinning zullen ervaren.

De afname in bezonningsuren ten gevolge van beide modellen heeft als resultaat dat niet meer op alle gevels kan worden voldaan aan de eisen uit de Lichte TNO-norm. Bij Model 1 voldoet 55 m² van het geveloppervlak van de woningen aan de Veilingstraat 1 tot en met 175 niet meer aan de eisen uit de Lichte TNO norm. Deze geveldelen ontvangen op 19 februari minder dan 2 uur aan zonlicht. Het onderzoek blijkt dat circa 12 woningen hierdoor niet voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Lichte TNO norm. De gemiddelde bezonningsduur op de gevel voldoet echter nog wel ruim aan de minimale eis van 2 uur zonlicht.

Ook bij Model 2 ontvangen een aantal geveldelen niet voldoende zonlicht. De oppervlakte die niet voldoet is met 20 m² echter wel een stuk kleiner dan bij Model 1. Daarnaast zijn aan deze belemmerde geveldelen geen woningen en ramen gesitueerd, waardoor deze situatie als acceptabel wordt beschouwd. Op de geveldelen waar wel ramen van woningen zijn gelegen wordt bij Model 2 wel overal voldaan aan de eisen uit de Lichte TNO norm.

¹⁴ Cauberg Huygen, Notitie Veilingstraat te Utrecht Bezonningsonderzoek, Referentie: 08619-56085-05, Datum: 31 oktober 2023

Uit het onderzoek blijkt dat voor veel van de gevels de gemiddelde toename van beschaduwing ten gevolge van Model 1 groter is dan de toename ten gevolge van Model 2. Dit is met name het geval voor de kritische gevels. Het verschil tussen de modellen wordt veroorzaakt doordat in Model 1 de hoge delen van de nieuwbouw relatief dicht bij de woningen aan de Veilingstraat en Fruitstraat gelegen zijn. In Model 2 is de afstand tussen het hoge deel van het bouwvolume en de bestaande woningen groter. Dit resulteert in een kleinere toename van beschaduwing, ondanks dat Model 2 hoger is dan Model 1.

Uit deze berekening blijkt dat zowel Model 1 als Model 2 zal zorgen voor een afname van bezonningsuren op de woningen aan de Veilingstraat en Fruitstraat. Model 2 zorgt gemiddeld genomen wel voor een mindere afname van bezonningsuren dan Model 1, ondanks dat Model 2 hoger is dan het huidige bestemmingsplan toelaat (Model 1). Dit komt omdat het bouwvolume in Model 2 gunstiger is gepositioneerd dan in Model 1. De ongunstige positie van Model 1 zorgt ervoor dat een aantal woningen aan de Veilingstraat niet meer voldoen aan de minimale eis van 2 uur bezonning per dag.

Ook voor Model 2 geldt dat er geveldelen zijn waar deze waarde niet behaald wordt. Echter gaat het bij Model 2 enkel om geveldelen waar geen woningen of ramen gesitueerd zijn. Omdat ook de afname van de gemiddelde bezonningsduur per gevel bij Model 2 lager is dan bij Model 1 kan worden gesteld dat Model 2 een gunstiger effect heeft op de bezonningsituatie van de woningen in de directe omgeving dan Model 1.

3.13.2 Conclusie

Ten gevolge van de planontwikkeling zal de situatie ter plaatse voor wat betreft bezonning anders worden dan in de huidige situatie het geval is. Uit de bezonningsstudie volgt dat voor het plangebied wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.14 Geur

Binnen het plangebied is er geen sprake van industriële geurhinder. Met de ontwikkeling worden er geen geurhinderlijke functies mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.15 Externe veiligheid

3.15.1

De locatie bevindt zich op ongeveer 300 meter van het doorgaande spoor. De locatie bevindt zich niet binnen een veiligheidsafstand of plasbrandaandachtsgebied. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de locatie en aanvullende voorschriften om te beschermen tegen de effecten van een plasbrand niet nodig zijn. Aanvullend onderzoek naar het groepsrisico is niet nodig, omdat het plangebied op meer dan 200 meter van het spoor ligt.

Het maatgevend scenario voor het plangebied zijn een explosie of het vrijkomen van giftige of schadelijke gassen. Het explosiescenario treedt in veel gevallen snel op en is lastig te bestrijden. Inzet zal vooral gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. De totale bluswatercapaciteit wordt voor de bestrijding van een (dreigend) zwaar ongeval op het spoor als voldoende beschouwd.

De locatie is via de Croeselaan en de veilinghavenkade vanuit meerdere richtingen goed te bereiken. Aanwezigen zullen over het algemeen voldoende zelfredzaam zijn om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident, dit is mogelijk in meerdere richtingen van het spoor af gericht. Mochten er bij een incident schadelijke of giftige gassen vrijkomen zal geadviseerd worden om binnen te blijven en ramen en deuren te sluiten. Mechanische ventilatie dient hierbij afgesloten te worden, het is daarom belangrijk dat gebruikers worden geïnformeerd over de werking van deze ventilatie.

De Veiligheidsregio Utrecht heeft in haar advies van 5 oktober¹⁵ geadviseerd om bij uitwerking van de plannen;

¹⁵ Veiligheidsregio Utrecht, Advies voorontwerpbestemmingsplan Veilingstraat 10, Utrecht, Datum: 5 oktober 2023, Kenmerk: 2023-016643

- Vluchtmogelijkheden van het spoor af gericht richting de Veilinghaven te realiseren;
- De BHV organisatie te laten oefenen met het scenario waarbij zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet op het spoor;
- Te communiceren over de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen en handelingsperspectieven;
- Het definitieve ontwerp voor te leggen aan de veiligheidsregio zodat zij kan adviseren in het kader van operationele voorbereiding op gebouwniveau.

3.15.2 Conclusie

Voor het plangebied is alleen het transport van gevaarlijke stoffen over het doorgaande spoor relevant. Gezien de relatief grote afstand legt dit risico geen beperkingen op voor de ontwikkeling van dit plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden.

3.16 Maatregelen

3.16.1 Mitigerende maatregelen

Voor wat betreft windhinder zijn er mitigerende maatregelen om de overlast van windhinder te verminderen. Hierna worden kort de maatregelen beschreven. Voor het overige wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek van Cauberg Huygen¹⁶ en paragraaf 3.12 van voorliggende aanvraagnotitie.

Toelichting maatregelen:

- Om het windklimaat in de Veilingstraat te verbeteren kan dichte beplanting of een windscherm (terras afscherming) worden geplaatst. In afbeelding 6 is de locatie aangegeven. Deze schermen zullen de wind richting de Veilingstraat gedeeltelijk blokkeren. De schermen kunnen geperforeerd uitgevoerd worden met een 'open' percentage van ten hoogste 50%.
- Door het plaatsen van bomen op het plein wordt een deel van de zuidwestgevel afgeschermd. Hierdoor zal minder wind naar het maaiveld afstromen. Hierdoor zal het windklimaat bij de zuidhoek en in de Veilingstraat verbeteren.
- Om het windklimaat te verbeteren bij de zuidhoek van de toren kan overwogen worden om een brede luifel boven in hoofdingang te plaatsen. Hoewel het windklimaat bij de hoofdentree goed is, kan het gebied met klasse C naast de ingang verbeterd worden door een brede luifel boven de ingang te plaatsen. De afstromende wind wordt dan opgevangen door de luifel. De wind zal niet afstromen naar het maaiveld.

3.16.2 Nader onderzoek

Op basis van de bovenstaande aspecten kan geconcludeerd worden dat, behoudens waar voor bodem na sloop van de huidige opstallen nader onderzoek moet worden uitgevoerd, er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van dit plan.

¹⁶ Cauberg Huygen, Veilingstraat te Utrecht CFD Windhinderonderzoek, Referentie: 08619-56085-06v2, Datum: 27 oktober 2023

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Uit de informatie in deze aanmeldnotitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bevoegd gezag zal een besluit nemen of het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.